

**PENYELESAIAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM APABILA PEMILIK TANAH TIDAK SEPAKAT
DENGAN BESARNYA GANTI RUGI YANG TELAH DITETAPKAN
MENURUT PERPRES NOMOR 71 TAHUN 2012**



SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

Oleh :

**Rohman Syah Putra
502016172**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
2020**

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

**JUDUL SKRIPSI : PENYELESAIAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM APABILA PEMILIK
TANAH TIDAK SEPAKAT DENGAN BESARNYA GANTI
RUGI YANG TELAH DITETAPKAN MENURUT PERPRES
NOMOR 71 TAHUN 2012**


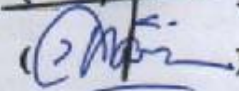


NAMA : Rohman Syah Putra
NIM : 50 2016 172
PROGRAM STUDI : Hukum Program Sarjana
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata

Pembimbing,

1. Dr. Khalisah Hayatuddin, SH., M.Hum

2. H. Abdul Hamid Usman, SH., M.Hum

()
()

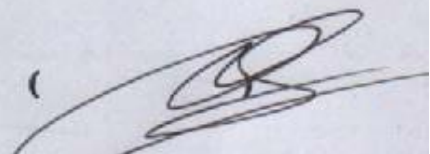
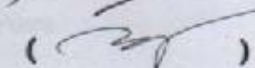
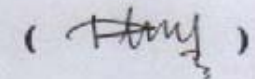
Palembang, Februari 2020

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua : Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum

Anggota : 1. Drs. Edy Kastro, M.Hum

2. Heni Marlina, SH., MH

()
()
()

**DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**



Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH
NBM/NIDN : 858994/021708620

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Rohman Syah Putra
Status : Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Palembang
NIM : 502016172
Program Studi : Hukum Program Sarjana
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul :

**PENYELESAIAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM APABILA PEMILIK TANAH TIDAK SEPAKAT
DENGAN BESARNYA GANTI RUGI YANG TELAH DITETAPKAN
MENURUT PEPRES NOMOR 71 TAHUN 2012**

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang saya sebutkan sumbernya.

Demikian surat pemyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pemyataan ini tidak benar, saya bersedia mendapatkan sanksi akademik.

Palembang, February 2020

Yang Menyatakan,



Rohman Syah Putra

MOTTO :

“Barangsiapa yang mengambil tanah tanpa ada haknya, maka dia akan dibebani dengan membawa tanahnya (yang ia rampas) sampai ke padang masyhar”.

(HR, Ibnu Tsabit r.a)

KUPERSEMBAHKAN KEPADA :

- *Ayahanda Jamal Paiko, SH dan Ibunda Zunaini tercinta yang selalu mendo'akan dan memotivasiku*
- *Saudaraku Oktaria Intan Purnama Sari, S.pd dan Zilpa Rohma Distira*
- *Almamaterku*

ABSTRAK

PENYELESAIAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM APABILA PEMILIK TANAH TIDAK SEPAKAT DENGAN BESARNYA GANTI RUGI YANG TELAH DITETAPKAN MENURUT PERPRES NOMOR 71 TAHUN 2012

Rohman Syah Putra

Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan menurut Pepres nomor 71 tahun 2012 dan tahap-tahap dalam penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Pepres nomor 71 tahun 2012.

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum normatif yang bersifat *Deskriptif*. Teknik pengolahan data dilakukan dengan cara analisis secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, sistematis, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Sehingga hasil analisis tersebut dapat dapat menjawab permasalahan dalam penelitian.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa, 1). Penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan berdasarkan Pasal 38 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Ayat 1 bahwa dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1. Selanjutnya Pasal 42 ayat 1 menegaskan apabila dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, maka ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat. 2). tahap-tahap penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Pepres Nomor 71 Tahun 2012 yaitu: a. Panitia pengadaan tanah melakukan penunjukan lembaga/tim penilai harga tanah, b. Lembaga/tim penilai harga tanah melakukan penilaian terhadap tanah yang akan dilepaskan haknya dan hasil penilaian tersebut akan diserahkan kepada panitia pengadaan tanah, c. Panitia pengadaan tanah mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, d. Panitia pengadaan tanah menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik yang berhak menerima ganti rugi.

Kata kunci : Penyelesaian, Ganti Rugi, Pengadaan Tanah.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum, wr. wb.

Puji dan syukur syukur kehadirat Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunianya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi ini yang berjudul: **Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Apabila Pemilik Tanah Tidak Sepakat Dengan Besarnya Ganti Rugi Yang Telah Ditetapkan Menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012.**

Penulis menyadari masih banyak terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, untuk itu penulis mengharapkan kritikan dan saran yang membangun dari semua pihak agar demi kesempurnaan skripsi ini. Pada penulisan skripsi ini penulis mendapatkan bimbingan, arahan serta dukungan dari berbagai pihak sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya terhadap:

1. Bapak Dr. H. Abid Djazuli, SE.,MM,. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajaranya;
2. Bapak Nur Husni Emilson,SH. SPn.MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang beserta stafnya;

3. Bapak H. ZulFikri Nawawi, SH.,MH.Wakil Dekan I, Ibu Dr. Khalisah Hayatuddin, SH, M.Hum. Wakil Dekan II, dan Ibu Dr. Ani Aryati, S.Ag., M.Pd.I. Wakil Dekan IV, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
4. Bapak Mulyadi Tanzili, SH., MH., selaku Ketua Program Studi Hukum Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang sekaligus pembimbing Akademik saya selama menjadi mahasiswa di fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
5. Ibu Dr. Khalisah Hayatuddin, SH, M.Hum., selaku pembimbing I Skripsi saya yang telah meluangkan waktu dan memberikan masukan serta saran sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan;
6. Bapak H. Abdul Hamid Usman, SH, M.Hum., selaku pembimbing II Skripsi saya yang telah memberi masukan dan saran dalam membantu mengerjakan skripsi saya;
7. Ibu Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH, M.Hum., selaku ketua penguji, Bapak Drs. Edy Kastro, M.Hum., selaku anggota penguji dan Ibu Heni Marlina, SH, MH., selaku anggota penguji atas masukan dan saran-saran yang diberikan kepada penulis sehingga penyusunan skripsi ini dapat lebih baik dari sebelumnya;
8. Seluruh dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang terimakasih atas bantuan bekal disiplin ilmu pengetahuan selama penulis menimba ilmu di bangku kuliah;
9. Seluruh Staff karyawan yang telah memberikan pelayanan yang berguna dalam penyelesaian studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
10. Teman-Teman sealmamater Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang khususnya angkatan 2016.

Demikianlah kata pengantar yang bisa penulis buat. Penulis mengucapkan maaf apabila terjadi kesalahan dan kekurangan pada skripsi ini. Terima kasih.

Wassalamualaikum wr. wb.

Palembang, Februari 2020

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rohman Syah Putra', written in a cursive style.

Rohman Syah Putra

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENDAFTARAN SKRIPSI	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
 BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	7
C. Ruang Lingkup dan Tujuan	8
D. Kerangka Konseptual	8
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan.....	11
 BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Terhadap Hukum Pengadaan Tanah di Indonesia.....	13
B. Tinjauan Tentang Pembangunan untuk Kepentingan Umum.....	20
C. Pelaksanaan Pelepasan Hak Atas Tanah	22
D. Tinjauan Tentang Ganti Kerugian	25

BAB III. PEMBAHASAN

- A. Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Apabila Pemilik Tanah Tidak Sepakat Dengan Besarnya Ganti Rugi Yang Telah Ditetapkan Menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012..... 29
- B. Tahap-Tahap Dalam Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012..... 36

BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan..... 54
- B. Saran..... 55

DAFTAR PUSTAKA 56

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan bagi manusia, karenanya tanah sebagai satu-satunya kebutuhan manusia untuk tempat tinggal, sehingga dengan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk pertanian, tempat usaha, maupun tempat tinggal, maka penguasaan atau pemilikan tanah semakin lama semakin diperkuat dengan berbagai upaya hukum yang diperlukan untuk menjaga kelestarian dan ketentraman atas pemilikannya.

Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas dan cermat mengenai penguasaan, pemilikan, maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹

Tanah sangat dibutuhkan dalam pembangunan baik pembangunan untuk kepentingan umum maupun swasta. Saat ini, pembangunan terus meningkat sedangkan luas tanah selalu tetap. Dalam melaksanakan pembangunan terutama untuk kepentingan umum, sering sekali menggunakan tanah yang berasal dari masyarakat. Tanah masyarakat tersebut dapat digunakan untuk keperluan pembangunan melalui proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Hukum Tanah Nasional (sebagaimana diatur dalam UUPA) membedakan antara hak-hak penguasaan atas tanah dengan hak-hak atas tanah. Hak-hak penguasaan atas tanah adalah hak-hak yang masing-masing berisikan kewenangan, tugas/kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya

¹ Andy Hartanto. 2015. *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, hlm. 4

untuk berbuat sesuatu dengan bidang tanah yang dihaki. Hak-hak penguasaan atas tanah ada yang berupa hubungan *hukum perdata*, seperti hak milik atas tanah, ada juga yang berupa hubungan *hukum publik*, seperti hak menguasai dari negara (HMN).²

Indonesia yang lagi sedang giat-giatnya melakukan pembangunan dari berbagai macam sektor, seperti perumahan, pabrik, perkantoran, tempat pendidikan dan juga tempat ibadah yang bertujuan untuk memberikan kemaslahatan bagi rakyat Indonesia sekarang ini. Dalam rangka pembangunan tersebut kebutuhan akan tanah semakin meningkat dan banyak memerlukan lahan yang luas.

Dalam kegiatan pembangunan yang berkaitan dengan kebutuhan tanah tersebut, muncul berbagai kepentingan yang kadang-kadang bisa saling bertentangan satu sama lain. Yaitu di suatu pihak kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedang dipihak lain, sebagian besar dari penduduk baik secara perorangan atau kelompok memerlukan juga tanah sebagai tempat mata pencaharian dan atau tempat tinggalnya. Jika tanah tersebut diambil begitu saja untuk kepentingan pembangunan (karena semakin sempitnya tanah) maka berarti harus mengorbankan kepentingan dan bertentangan dengan hak asasi manusia, penduduk negara yang sedang melaksanakan pembangunan tersebut. Kalau ini terjadi, berarti bertentangan dengan prinsip negara hukum. Namun kalau tidak ada tanah, berarti kegiatan pembangunan yang bertujuan untuk menciptakan kemakmuran dan keadilan bagi seluruh masyarakat, menjadi terhambat. Akhirnya dalam pelaksanaan pembangunan tersebut sering berbenturan dengan tanah yang sudah ada pemiliknya atau sudah ada pemegang haknya menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.³

Pada ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 telah memberikan landasan sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-

² Bambang Eko Supriyadi. 2014. *Hukum Agraria Kehutanan Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 48

³ Amiludin. "Penetapan Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang No 2 Tahun 2012". *Jurnal Dinamika UMT*, Volume. 1 Nomor. 2, Mei 2016, hlm. 97

besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria ini disebutkan bahwa: “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”. Konsep bangsa merupakan artikulasi dari mengangkat kepentingan bangsa Indonesia di atas kepentingan perorangan atau golongan. Melalui hak menguasai dari negara inilah maka negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik. Kedudukan hak bangsa atas tanah merupakan kedudukan tertinggi dan merupakan induk dari hak-hak yang ada dalam hukum tanah nasional sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 UUPA.⁴

UUPA juga menganut asas hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA, yaitu : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Asas tersebut mengandung pengertian bahwa pemegang hak atas tanah harus merelakan hak atas tanahnya untuk dilepaskan atau diserahkan apabila pemerintah membutuhkan tanah tersebut bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pembangunan fasilitas-fasilitas umum seperti tersebut diatas, memerlukan tanah sebagai wadahnya. Dalam hal persediaan tanah masih luas, pembangunan fasilitas umum tersebut tidak menemui masalah. Tetapi persoalannya tanah merupakan sumber daya alam yang sifatnya terbatas, dan tidak pernah bertambah luasnya, Tanah yang tersedia sudah banyak dilekati dengan hak (tanah hak), dan tanah negara sudah sangat terbatas persediaannya. Pada masa sekarang ini adalah sangat sulit melakukan

⁴Abuyazid Bustomi. “*Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*”. Jurnal Solusi, Volume. 16 Nomor. 3, September 2018, hlm. 241

pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah negara, dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Kegiatan “mengambil” tanah (oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum) inilah yang disebut dengan pengadaan tanah (Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006).⁵

Seiring dengan perkembangan masyarakat dan untuk memperlancar jalannya pembangunan untuk kepentingan umum, di satu pihak pemerintah memerlukan areal tanah yang cukup luas. Pada pihak lain pemegang hak atas tanah yang akan digunakan tanahnya oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan tidak boleh dirugikan. Untuk mengatur hal tersebut diperlukan adanya suatu peraturan hukum yang dapat diterima oleh masyarakat.

Dalam perkembangannya, landasan hukum pengadaan tanah diatur dalam:

- (i) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 (selanjutnya disebut “Permendagri Nomor 15 Tahun 1975”), tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah;
- (ii) Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 (selanjutnya disebut “keppres Nomor 55 Tahun 1993”), tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; diganti dengan
- (iii) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 (selanjutnya disebut “perpres Nomor 36 Tahun 2005”), sebagaimana diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 (selanjutnya disebut Perpres Nomor 65 Tahun 2006), dan
- (iv) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁵ *Ibid.* hlm. 242

(selanjutnya disebut “perpres Nomor 71 Tahun 2012”) yang disahkan pada tanggal 7 Agustus 2012, sebagai peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang disahkan pada tanggal 14 Januari 2012.

Perubahan peraturan satu terhadap peraturan yang lain timbul di latar belakang adanya upaya untuk melakukan perbaikan di bidang pengaturan hukum pengadaan tanah. Dengan diberlakukannya Perpres 65 Tahun 2006 yang merupakan perubahan atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan. Namun berdasarkan pertimbangan Perpres tersebut tidak sesuai dengan kehidupan masyarakat, maka diperlukan peraturan atau regulasi yang mengatur mengenai tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan kemanusiaan demokratis dan adil.

Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, penjelasan pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut:

1. Pemerintah dan pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan Pendanaanya.

2. Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah
 - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah
 - c. Rencana Strategis, dan
 - d. Rencana Kerja setiap instansi yang memerlukan tanah
3. Pengadaan tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
4. Penyelenggaran Pengadaan Tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
5. Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Dalam banyak hal pencabutan, pembebasan, dan pelepasan hak atas tanah selalu menimbulkan akses yang mempunyai dampak cukup besar terhadap stabilitas masyarakat. Berbagai ketegangan timbul dalam masyarakat karena adanya ketidaksepakatan antara pemilik tanah/pemegang hak atas tanah yang tanahnya akan diambil untuk keperluan proyek-proyek pembangunan dan pihak penguasa yang bertugas untuk melakukan hal tersebut. Disamping itu, masalah timbul karena status hak yang tidak jelas. Begitu juga dengan bentuk dan besarnya ganti kerugian yang akan diberikan kepada masyarakat yang terkena dampak.⁶

Masalah pembebasan tanah sangat rawan dalam penanganannya, karena didalamnya menyangkut hajat hidup orang banyak, apabila dilihat dari kebutuhan pemerintah akan tanah untuk keperluan pembangunan, dapatlah dimengerti bahwa tanah negara yang tersedia sangatlah terbatas, oleh karena itu satu-satunya cara yang yang dapat ditempuh adalah dengan membebaskan tanah

⁶ Adrian Sutedi. 2008. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 46

milik masyarakat, baik yang telah di kuasai dengan hak berdasarkan Hukum Adat maupun hak-hak lainnya menurut UUPA.

Proses pembebasan tanah tidak akan pernah lepas dengan adanya masalah ganti rugi, maka perlu diadakan penelitian terlebih dahulu terhadap segala keterangan dan data yang diajukan dalam mengadakan taksiran pemberian ganti rugi. Apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan atas penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan

Berdasarkan penjelasan uraian diatas penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam untuk penulisan skripsi yang berjudul **“PENYELESAIAN GANTI RUGI PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM APABILA PEMILIK TANAH TIDAK SEPAKAT DENGAN BESARNYA GANTI RUGI YANG TELAH DITETAPKAN MENURUT PERPRES NO 71 TAHUN 2012”**.

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Apabila Pemilik Tanah Tidak Sepakat Dengan Besarnya Ganti Rugi Yang Telah Ditetapkan Menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012 ?

2. Bagaimanakah Tahap-Tahap Dalam Penyelesaian Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012 ?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

ruang lingkup penelitian yang paling utama difokuskan pada penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang telah ditetapkan menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012 dan tahap-tahap dalam penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012, tidak menutup kemungkinan akan juga dibahas topik lain yang berkaitan dengan permasalahan.

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian adalah untuk mengetahui dan menjelaskan sebagai berikut:

1. Penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan menurut perpres nomor 71 tahun 2012 ?
2. Tahap-tahap dalam penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut perpres nomor 71 tahun 2012 ?

D. Kerangka Konseptual

1. Ganti rugi adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. (Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012).

2. Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. (Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum).
3. Kepentingan umum adalah sebagai suatu kepentingan yang menyangkut semua lapisan masyarakat tanpa pandang golongan, suku, agama, status sosial dan sebagainya. Berarti apa yang dikatakan kepentingan umum ini menyangkut hajat hidup semua orang bahkan termasuk hajat orang yang telah meninggal atau dengan kata lain hajat semua orang, dikatakan demikian karena orang yang meninggalpun masih memerlukan tempat pemakaman dan sarana lainnya.⁷

E. Metode Penelitian

1. Sifat dan Materi Penelitian

Selaras dengan tujuan yang dimaksud menelusuri prinsip-prinsip hukum terutama yang bersangkutan paut dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Perpres Nomor 71 Tahun 2012 maka jenis penelitiannya tergolong penelitian hukum normatif yang bersifat *Deskriptif*.

2. Sumber data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdapat dalam kepustakaan, yang berupa peraturan perundang-undangan yang terkait, jurnal, hasil penelitian, artikel dan buku-buku lainnya.

Data yang berasal dari bahan-bahan hukum sebagai data utama yang diperoleh dari pustaka, antara lain :

⁷ Mudakir Iskandar Syah. 2015. *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jala Permata Aksara, Jakarta, hlm. 13

a. Bahan hukum Primer

Bahan hukum yang mempunyai otoritas (*authoritatif*) yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, antara lain: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum dan Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasilnya dari kalangan hukum, dan seterusnya.

3. Alat Pengumpulan Data

Dalam penelitian hukum ini teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui studi kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian untuk mendapatkan data sekunder yang diperoleh dengan mengkaji dan menelusuri sumber-sumber kepustakaan, seperti literatur, hasil penelitian serta mempelajari bahan-bahan tertulis yang ada kaitannya dengan permasalahannya yang akan dibahas, buku-buku ilmiah, surat kabar, perundang-undangan, serta dokumen-dokumen yang terkait dalam penulisan skripsi ini.

4. Analisis Data

Data yang diperoleh dari sumber hukum yang dikumpulkan diklasifikasikan, baru kemudian dianalisis secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, sistematis, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Selanjutnya hasil dari sumber hukum tersebut dikonstruksikan berupa kesimpulan dengan menggunakan logika berpikir induktif, yakni penalaran yang berlaku khusus pada masalah tertentu dan konkret yang dihadapi. Oleh karena itu hal-hal yang dirumuskan secara khusus diterapkan pada keadaan umum, sehingga hasil analisis tersebut dapat menjawab permasalahan dalam penelitian.

F. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini mempunyai sistematika penulisannya sebagai berikut:

Bab 1: adalah Pendahuluan, yang terdiri dari latar Belakang, permasalahan, ruang lingkup dan tujuan, kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan

Bab II: adalah tinjauan pustaka yang berisi Tinjauan Umum Terhadap Hukum Pengadaan Tanah di Indonesia, Tinjauan Tentang Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pelaksanaan Pelepasan Hak Atas Tanah, dan Tinjauan Tentang Ganti Kerugian

Bab III: adalah Hasil Penelitian Dan Pembahasan mengenai penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum apabila pemilik tanah tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi yang telah ditetapkan menurut perpres 71 tahun 2012 dan tahap-tahap dalam penyelesaian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut Perpres nomor 71 tahun 2012

Bab IV: adalah penutup. Bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arto A. Mukti. 2001, *Mencari Keadilan, Kritik, dan Solusi Terhadap Praktik Peradilan Perdata di Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Chomzah Ali Ahmad. 2002, *Hukum Pertanahan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan 1*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Hartanto Andy. 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang justitia, Surabaya.
- Hutagalung Arie. S. dan Markus Gunawan. 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Raja GraFindo Persada, Jakarta.
- Kansil C.T.S dan Christine S.T. Kansil. 2002, *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria (Keppres No. 55 Tahun 1993, Pasal 1)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Limbong Bernhard. 2011, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Margaretha Pustaka, Jakarta.
- 2015, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan.
- Murad Rusmandi. 1991. *Penyelesaian sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. 2007, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Sugiharto Umar Said, Dkk. 2015. *Hukum Pengadaan Tanah Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Cet. Ke 2, Setara Press, Malang.
- Supriyadi Bambang Eko. 2014. *Hukum Agraria Kehutanan Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sutedi Adrian. 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Syah Mudakir Iskandar. 2015, *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata Aksara, Jakarta.

Tim Pusat Bahasa. 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi keempat, Pusat bahasa, Jakarta.

B. Jurnal

Amalia Rizky. 2012. *Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Penetapan Ganti Rugi Terkait dengan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Jurnal Ilmu Hukum yuridika, Volume. 27 Nomor. 3.

Amiludin. 2016. *Penetapan Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-Undang No 2 Tahun 2012*. Jurnal Dinamika UMT, Volume. 1 Nomor. 2.

Berminas Sonia. 2014. *Proses Negosiasi Dalam Penetapan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Guna Kepentingan Umum*. *Journal of Politic and Government Studies*, Volume. 3 Nomor. 3.

Bustomi Abuyazid. 2018. *Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Jurnal Solusi, Volume. 16 Nomor. 3.

Fratmawati Dwi. 2006. *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lingkar Ambarawa Kabupaten Semarang*, *e-Jurnal Hukum*, Volume. 17 Nomor. 1, Fakultas Hukum UNDIP.

Santoso Urip. 2016. *Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Surabaya, Jurnal Hukum, Volume. XXI Nomor. 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Sufriyadi Yanto. 2013. *Pengertian Kepentingan Umum Menurut Para Ahli*, Yogyakarta, Jurnal Hukum, Volume. 20 Nomor. 1, Fakultas Hukum UII.

Pamuncak, Aristya Windiana. 2016. *Perbandingan Ganti Rugi dan Mekanisme Peralihan Hak Menurut Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012*. Jurnal Law and Justice, Volume. 1 Nomor. 1.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah
dan Benda-Benda Yang ada di atasnya

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi
Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan
Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Kepmendagri Nomor Ba. 12/108/1275